

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	15
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	53
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	55
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	56

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.422.153
Preferenciais	0
Total	2.422.153
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	95.445	95.456
1.01	Ativo Circulante	405	2.006
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1	139
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	613
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	613
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	0	613
1.01.03	Contas a Receber	0	800
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	800
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	800
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	404	454
1.01.08.03	Outros	404	454
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	6	52
1.01.08.03.02	Outros Ativos	398	402
1.02	Ativo Não Circulante	95.040	93.450
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	87.173	85.368
1.02.01.05	Estoques	76.584	76.584
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	10.575	8.770
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	2.432
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	5.470
1.02.01.09.04	Valores a receber - Partes Relacionadas	9.707	0
1.02.01.09.05	Dividendos a receber	868	868
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14	14
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	14	14
1.02.02	Investimentos	7.441	7.542
1.02.02.01	Participações Societárias	7.441	7.542
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	7.441	7.542
1.02.03	Imobilizado	286	405
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	286	405
1.02.04	Intangível	140	135

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	95.445	95.456
2.01	Passivo Circulante	3.670	3.608
2.01.02	Fornecedores	3.466	3.367
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	3.466	3.367
2.01.02.02.01	Contas a Pagar - terceiros	3.466	3.367
2.01.03	Obrigações Fiscais	75	61
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	75	61
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	75	61
2.01.05	Outras Obrigações	129	180
2.01.05.02	Outros	129	180
2.01.05.02.05	Passivos de arrendamentos	126	158
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	3
2.01.05.02.07	Outros Passivos	0	19
2.02	Passivo Não Circulante	13.664	12.408
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	7.246
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	7.246
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	7.246
2.02.02	Outras Obrigações	8.182	133
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.072	0
2.02.02.02	Outros	110	133
2.02.02.02.03	Outros Passivos	0	60
2.02.02.02.04	Conta a Pagar - terceiros	110	46
2.02.02.02.05	Passivos de arrendamentos	0	27
2.02.04	Provisões	50	50
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	50	50
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	50	50
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	5.432	4.979
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	5.432	4.979
2.02.05.01.01	Investimentos	5.432	4.979
2.03	Patrimônio Líquido	78.111	79.440
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-44.565	-43.236
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	-3
3.03	Resultado Bruto	0	-3
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.326	-1.494
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-684	-1.202
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-296	-410
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-86	-299
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-302	-493
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-87	-143
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-19	-5
3.04.05.08	Depreciação e amortização	-67	-75
3.04.05.20	Outras Despesas Operacionais	-1	-63
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-555	-149
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.326	-1.497
3.06	Resultado Financeiro	-3	4
3.06.01	Receitas Financeiras	8	13
3.06.02	Despesas Financeiras	-11	-9
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.329	-1.493
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.329	-1.493
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	21
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	21
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.329	-1.472
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,55	-0,61
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,55	-0,61

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	0	-1.472
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-1.329	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.329	-1.472

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-610	-1.189
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-757	-1.207
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e daContribuição Social	-1.329	-1.472
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	67	75
6.01.01.03	Provisão para contingencia	0	37
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	555	149
6.01.01.05	Encargos financeiros	2	0
6.01.01.06	Reversão de arrendamento	-52	0
6.01.01.14	Outras (receitas) / despesas operacionais	0	4
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	147	28
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	0	-18
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	46	38
6.01.02.10	Outros Ativos	4	86
6.01.02.11	Contas a Pagar - Terceiros	163	-50
6.01.02.12	Provisões Tributárias	14	-28
6.01.02.20	Outros Passivos	-80	0
6.01.03	Outros	0	-10
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	873	215
6.02.01	Dividendos a receber	0	162
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado	47	53
6.02.06	Mútuos e Partes Relacionadas a pagar	826	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.014	190
6.03.04	Ingresso de empréstimos	0	895
6.03.05	Amortização mútuos a pagar - Partes Relacionadas	0	-660
6.03.08	Mútuos e Partes Relacionadas a receber	-1.005	0
6.03.11	Amortização de Empréstimos, debentures e arrendamentos	-9	-45
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-751	-784
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	752	2.615
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1	1.831

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-43.236	27	79.440
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-43.236	27	79.440
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.329	0	-1.329
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.329	0	-1.329
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-44.565	27	78.111

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-42.600	27	80.076
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-42.600	27	80.076
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.472	0	-1.472
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.472	0	-1.472
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-44.072	27	78.604

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	0	42
7.01.02	Outras Receitas	0	42
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-308	-572
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-286	-500
7.02.04	Outros	-22	-72
7.03	Valor Adicionado Bruto	-308	-530
7.04	Retenções	-67	-75
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-67	-75
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-375	-605
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-547	-136
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-555	-149
7.06.02	Receitas Financeiras	8	13
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-922	-741
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-922	-741
7.08.01	Pessoal	351	676
7.08.01.01	Remuneração Direta	332	618
7.08.01.02	Benefícios	16	55
7.08.01.03	F.G.T.S.	3	3
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	32	33
7.08.02.01	Federais	32	25
7.08.02.03	Municipais	0	8
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	24	22
7.08.03.01	Juros	2	4
7.08.03.02	Aluguéis	22	18
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.329	-1.472
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.329	-1.472

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	105.853	105.314
1.01	Ativo Circulante	21.645	20.983
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7	217
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	613
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	613
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	0	613
1.01.03	Contas a Receber	1.151	1.300
1.01.03.01	Clientes	1.147	1.296
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	4	4
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	4	4
1.01.04	Estoques	19.847	18.159
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	19.847	18.159
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	640	694
1.01.08.03	Outros	640	694
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	114	160
1.01.08.03.04	Outros Ativos	526	534
1.02	Ativo Não Circulante	84.208	84.331
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	83.443	83.425
1.02.01.04	Contas a Receber	1.628	1.851
1.02.01.04.01	Clientes	1.628	1.851
1.02.01.05	Estoques	80.583	80.493
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	80.583	80.493
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.232	1.081
1.02.01.10.03	Outros Ativos	1.232	1.081
1.02.03	Imobilizado	625	771
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	625	771
1.02.04	Intangível	140	135
1.02.04.01	Intangíveis	140	135

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	105.853	105.314
2.01	Passivo Circulante	11.934	10.223
2.01.02	Fornecedores	5.636	4.498
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.636	4.498
2.01.02.01.01	Outras contas a pagar terceiros	4.066	3.508
2.01.02.01.02	Fornecedores	1.570	990
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	4.834	4.667
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4.834	4.667
2.01.05	Outras Obrigações	1.138	787
2.01.05.02	Outros	1.138	787
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisições de Imóveis	4	4
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	693	264
2.01.05.02.08	Outros Passivos	315	361
2.01.05.02.09	Passivos de arrendamentos	126	158
2.01.06	Provisões	326	271
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	326	271
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	326	271
2.02	Passivo Não Circulante	15.834	15.670
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	7.620	7.314
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	6.264	6.223
2.02.01.02	Debêntures	1.356	1.091
2.02.01.02.01	Adiantamento de clientes	1.356	1.091
2.02.02	Outras Obrigações	4.976	5.179
2.02.02.02	Outros	4.976	5.179
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.021	1.021
2.02.02.02.03	Passivos de arrendamentos	0	27
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	3.934	4.071
2.02.02.02.07	Outros passivos	21	60
2.02.04	Provisões	3.238	3.177
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.238	3.177
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.238	3.177
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	78.085	79.421
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-44.565	-43.236
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-26	-19

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	46	363
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-33	0
3.03	Resultado Bruto	13	363
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.251	-1.722
3.04.01	Despesas com Vendas	-256	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-771	-1.737
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-296	-410
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-86	-299
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-389	-1.028
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	120
3.04.04.18	Outras Receitas Operacionais	0	120
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-224	-105
3.04.05.01	Despesas tributárias	-23	-30
3.04.05.03	Depreciação e amortização	-94	-75
3.04.05.18	Outras Despesas Operacionais	-107	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.238	-1.359
3.06	Resultado Financeiro	-76	-118
3.06.01	Receitas Financeiras	209	16
3.06.02	Despesas Financeiras	-285	-134
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.314	-1.477
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-22	-13
3.08.01	Corrente	-22	0
3.08.02	Diferido	0	-13
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.336	-1.490
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	21
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	21
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.336	-1.469

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.336	-1.469
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.336	-1.469
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.329	-1.472
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-7	3

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-943	-9.363
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-677	-1.917
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-1.336	-1.469
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	94	75
6.01.01.06	Impostos e Contribuições Diferidos	0	13
6.01.01.09	Provisões para contingencias	61	-542
6.01.01.10	Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito	0	2
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	554	0
6.01.01.12	Reversão de arrendamento	-52	0
6.01.01.13	Encargos financeiros de arrendamento	2	0
6.01.01.14	Outras (receitas) / despesas operacionais	0	4
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-181	-7.524
6.01.02.01	Clientes Por Incorporação e Venda de Imóveis	372	-172
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-1.778	-11.639
6.01.02.04	Adiantamentos	0	39
6.01.02.05	Depósitos judiciais	0	-44
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	46	-166
6.01.02.10	Outros Ativos	-143	-1
6.01.02.11	Contas a Pagar	1.002	4.494
6.01.02.12	Provisões Tributárias	55	-35
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	265	0
6.01.03	Outros	-85	78
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	47	-1.241
6.02.01	Redução de capital	0	-24
6.02.02	Mútuos a Receber de Partes Relacionadas	0	-1.270
6.02.05	(Aquisição) Baixa de Imobilizado	47	53
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	73	9.790
6.03.02	Ingresso de empréstimos	0	9.835
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	428	0
6.03.04	Amortização de arrendamentos	-9	-45
6.03.05	Amortização de empréstimos	-346	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-823	-814
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	830	2.826
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7	2.012

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-43.236	27	79.440	-19	79.421
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-43.236	27	79.440	-19	79.421
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.329	0	-1.329	-7	-1.336
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.329	0	-1.329	-7	-1.336
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-44.565	27	78.111	-26	78.085

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-42.600	27	80.076	-16	80.060
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-42.600	27	80.076	-16	80.060
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.472	0	-1.472	3	-1.469
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.472	0	-1.472	3	-1.469
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-44.072	27	78.604	-13	78.591

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	80	419
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	33	278
7.01.02	Outras Receitas	47	141
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-724	-920
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-696	-443
7.02.04	Outros	-28	-477
7.03	Valor Adicionado Bruto	-644	-501
7.04	Retenções	-94	-75
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-94	-75
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-738	-576
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11	16
7.06.02	Receitas Financeiras	11	16
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-727	-560
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-727	-560
7.08.01	Pessoal	349	676
7.08.01.01	Remuneração Direta	330	618
7.08.01.02	Benefícios	16	55
7.08.01.03	F.G.T.S.	3	3
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	165	81
7.08.02.01	Federais	65	48
7.08.02.03	Municipais	100	33
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	98	152
7.08.03.01	Juros	76	127
7.08.03.02	Aluguéis	22	25
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.339	-1.469
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.332	-1.472
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-7	3

FICA DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T25 E DO EXERCÍCIO 2024

São Paulo, 27 de agosto de 2025 – Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: FIEI3), nova denominação de CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A anuncia seus resultados do primeiro trimestre (1T25) e do exercício de 2024. As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO PERÍODO

- Continuamos com o nosso foco no mercado de São Paulo, como informado em períodos anteriores e acreditamos, que esta é a melhor estratégia para gerarmos mais valor para a Companhia e seus acionistas.
- Os processos de aprovação e legalização dos próximos projetos continuam avançando na esteira junto aos órgãos competentes, conforme o esperado.
- Reforçamos nossa crença na tese de nos mantermos focados em terrenos pequenos e médios, com vocação para os empreendimentos chamados de “Habitação de Mercado Popular” (também conhecidos como HMP) e “Habitação de Interesse Social” (HIS) nas chamadas regiões de “eixos”, de acordo com a teses reformuladas para essa nova fase de retomada da Companhia.
- Estamos avançando nas negociações dos projetos do terreno em Nova Iguaçu. As negociações devem caminhar em direção à contratos de “Permuta Financeira” para geração de caixa que sustente o novo plano estratégico, ou para rentabilizar através de garantia de dívida que possibilite compra de terrenos estratégicos, como o caso do Alto da Boa Vista e mais atualmente para o projeto Borges de Barros.
- Seguimos acompanhando de perto as mudanças nas leis e decretos que podem afetar algumas áreas definidas como estratégicas para a Cia, de modo que consigamos ter mais velocidade, seja nas aquisições de *landbank*, seja na mudança de foco de microrregiões.
- Após a concretização da operação de captação e renegociação de recursos financeiros intermediados pela INCO SEP – INCO Sociedade de Empréstimo entre pessoas S.A, foi adquirido o terreno para darmos início ao lançamento do empreendimento Livre Alto da Boa Vista/Santo Amaro.
- O primeiro lançamento nesta retomada da Cia ocorreu conforme o previsto no último dia 19/10/2024. Estamos convictos no sucesso deste empreendimento que segue com a realização das vendas para composição da demanda mínima, em julho-2025, para assinatura com a Caixa Econômica Federal e início das obras.
- Encontra-se em fase avançada de negociação para aquisição e pagamento de terreno para um novo lançamento, com previsão para o segundo semestre de 2025, através SPE 40.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alberto Vecchi Junior
Diretor

Contato: ri@fica.net.br

Relatório da Administração

Terminamos o primeiro trimestre de 2025 aquém ao nosso planejamento em função de algumas condições adversas, mas comuns para o segmento residencial popular. Já percorremos um importante caminho em direção aos objetivos traçados para a Companhia e retomamos as operações com o lançamento do empreendimento Livre Alto da Boa Vista na nossa nova tese, superando assim mais uma dúvida que poderia haver por parte dos acionistas.

A diretoria executiva foi reestruturada com foco na atenção à governança corporativa e captação de recursos para cada um de nossos projetos.

Em paralelo mantivemos a composição do Conselho de Administração que conta com profissionais com grande experiência em gestão de empresas, inovação e sustentabilidade.

Com esta liderança e com uma equipe experiente, neste trimestre assinamos o contrato de negociação do terreno para um novo lançamento.

Recentemente, foram adotadas medidas relevantes para reforço do capital de giro, com a captação de recursos suficientes para suportar as operações em curso por período adequado. Esse movimento, aliado ao trabalho diligente da gestão em encontrar soluções que viabilizem um crescimento relevante e sustentável, e à operação de combinação de negócios já amplamente divulgada em comunicados e matérias, reflete o atual momento de virada da Companhia.

Avançamos de forma consistente na conclusão da operação de combinação de negócios com companhia relevante do setor, conforme já divulgado ao mercado. Essa transação possui caráter transformacional para a Companhia, pois além de agregar escala e diversificação, envolve uma empresa que já estava preparada para um IPO, com governança estruturada e reconhecida como exímia operadora do programa Minha Casa Minha Vida. Embora ainda não possamos divulgar impactos financeiros em números, trata-se de um movimento estratégico de grande relevância, capaz de elevar a Companhia a um novo patamar competitivo no setor imobiliário

Nosso modelo consiste em incorporar projetos exclusivamente residenciais com as características listadas abaixo:

- 1. Projetos com VGV de aproximadamente R\$ 60 MM – R\$ 70 MM:** Acreditamos que projetos menores tendem a ser mais rentáveis, apesar de ser menos escaláveis. No nosso negócio, uma das variáveis mais importantes é a compra do terreno, e projetos com VGV's maiores, possuem uma concorrência maior com players bem capitalizados.
- 2. Localização em bairros valorizados e próximos aos modais de transporte (metrô):** Acreditamos que a nova geração tem dependido cada vez menos de carros próprios e com isso a localização é uma das características mais importantes na definição de compra por parte desse cliente. Dito isso, nossos projetos estão no máximo a 450 m do metrô.
- 3. Viabilidades extremamente conservadoras:** Buscamos negócios com alta rentabilidade e com baixo risco de liquidez. Somos muito conservadores nas premissas que projetamos nas nossas viabilidades, principalmente em preço de venda e custo da obra

Comentário do Desempenho

4. **Ciclo rápido:** Com o aumento do custo de capital visto nos últimos meses, o giro do ativo se torna um dos principais pontos chaves na rentabilidade do negócio imobiliário. Não temos a intenção de fazer *Landbank* de médio / longo prazo, ou seja, buscamos terrenos para lançar em até 12 meses pós assinatura da promessa de compra e venda.

Comentários do Desempenho

Nossas Despesas Gerais e Administrativas no 1º trimestre de 2025 totalizaram R\$ 1,1 milhões contra R\$ 1,8 milhões no mesmo período de 2024, apresentando uma redução de 32% em relação ao período comparado, redução essa, reflexo da reestruturação da Companhia que vem trabalhando continuamente a de evitar dispêndios desnecessários para manutenção do fluxo de caixa saudável.

A Companhia volta a fase operacional, uma vez que a retomada se dá com o lançamento do projeto Livre Alto da Boa Vista em 19/10/2024, promovendo assim a diluição das nossas despesas estruturais com o início do incremento da receita pela venda das unidades do projeto.

A Receita Líquida atingiu R\$ 46 mil no 1T25 e R\$ 363 mil comparado ao mesmo período do exercício anterior, sofrendo variação em relação a 2024, em função da redução das vendas das unidades neste período.

O custo atingiu R\$ 33 mil no 1T25 e o lucro bruto atingiu R\$13 mil, R\$350 a menos que no 1T24.

Finalizamos o primeiro trimestre com R\$ 7 mil em caixa, R\$ 823 mil a menos que no final ano passado.

O estoque da Companhia finalizou o trimestre em aproximadamente R\$ 19,8 milhões, composto por uma unidade do empreendimento Link, na Barra da Tijuca e unidades do Livre Alto da Boa Vista em Santo Amaro/SP. Várias ações vem sendo realizadas a fim de liquidar as unidades remanescentes do empreendimento Link que deram frutos gerando fluxo de caixa para a companhia, bem como reduzindo despesas dos ativos em estoque.

No lado do passivo, não possuímos dívida corporativa, senão a captação realizada diretamente pela SPE responsável por realizar o primeiro empreendimento, tampouco houve modificação negativa nas provisões de perdas judiciais e questões tributárias.

Por fim, agradecemos a todos os envolvidos no nosso projeto, sejam eles investidores, colaboradores, parceiros ou fornecedores, e estejam certos de que não mediremos esforços para que tenhamos êxito conjuntamente.

Atenciosamente,

A Administração

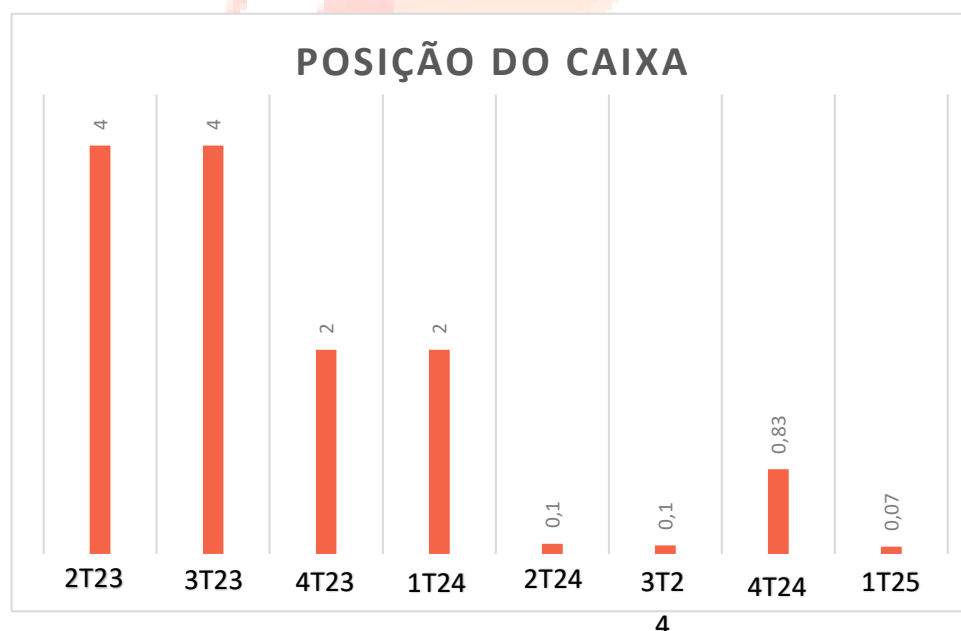
Comentário do Desempenho

DESTAQUES FINANCEIROS (R\$ MIL)

Destaques Financeiros	1T25	1T24	2025	2024
Receita líquida de Incorporações e venda de imóveis	46	363	46	2.507
Lucro (prejuízo) bruto	13	363	13	1.627
Margem Bruta %	28%	100%	28%	65%
Prejuízo Líquido	-1.336	-1.469	-1.336	-639
Caixa	7	2.012	7	830
Patrimônio Líquido	78.085	78.591	78.085	79.421

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- Finalizamos o primeiro trimestre com R\$ 0,007 milhões em caixa, R\$ 0,8 milhões a menos que no final ano passado.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha, com liquidez imediata.



Comentário do Desempenho

ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da Companhia continua sendo o terreno Greenville (ex-Cidade Paradiso), localizado em Cabuçu - Nova Iguaçu/RJ. O valor de mercado atualizado é de aproximadamente R\$ 118,8 milhões, de acordo com a avaliação feita por empresa independente. Com o surgimento de novas possibilidades de negócio, decorrentes do desmembramento do terreno finalizado no primeiro trimestre de 2023, a Companhia está e continua avaliando novas estruturas para dar liquidez a esse terreno e gerar retorno aos seus acionistas, tais como negociações de venda, através de permuta financeira ou oferecer as matrículas em garantia para operações financeiras dos novos projetos.
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 19 milhões, composto por uma unidade do empreendimento Link, na Barra da Tijuca, que devido aos esforços de vendas foram possíveis reduzir o estoque de 2024, bem com o estoque de vendas do empreendimento Livre Alto da Boa Vista tendo seu início em outubro de 2024, aumentando a liquidez do ativo e gerando caixa para a Companhia.
- Apresentamos abaixo a composição dos nossos ativos:



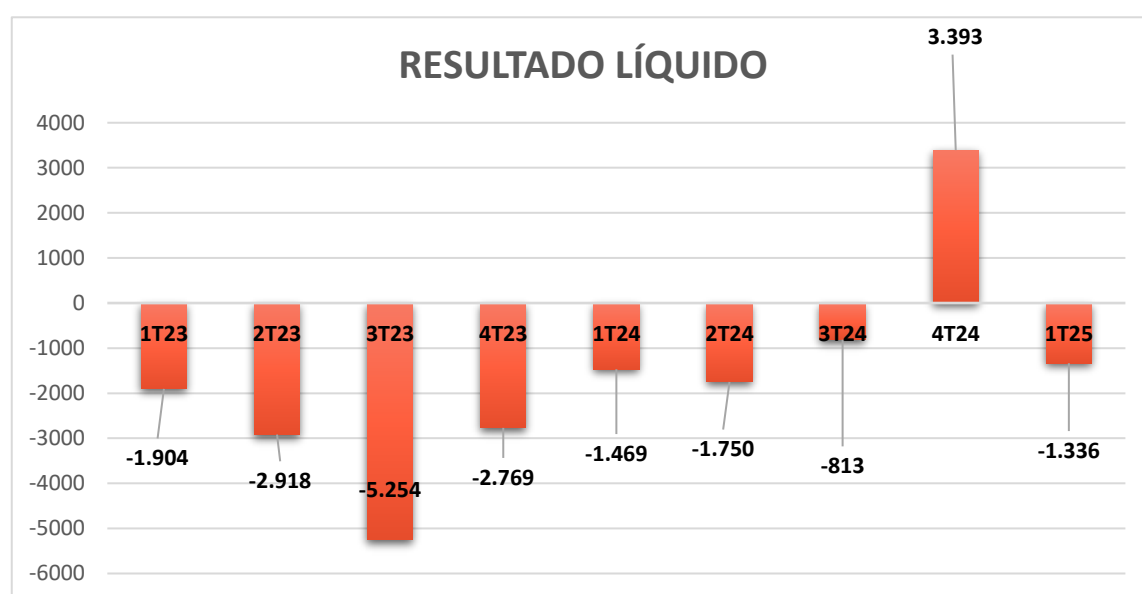
G&A E RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MIL)

- Nossas Despesas Gerais e Administrativas no 1º trimestre de 2025 totalizaram R\$ 1,1 milhões contra R\$ 1,8 milhões no mesmo período de 2024. Nesse valor, estão incluídos os gastos para montar o time escolhido para dirigir a nova estratégia da companhia, além de parceiros que nos ajudaram a desenvolver o planejamento plurianual, e gastos no desenvolvimento dos projetos.
- O resultado financeiro do trimestre foi negativo em R\$ 0,07 milhões, contra R\$ 0,118 milhões no mesmo período do ano anterior.

Comentário do Desempenho

RESULTADO LÍQUIDO (R\$ MIL)

- O resultado líquido foi negativo em R\$ 1,3 milhões, e apesar de apresentarmos prejuízo, pelos motivos explicados acima, foi de R\$ 0,1 milhões abaixo do registrado no mesmo período em 2024, a despeito dos avanços em incorporação que fizemos durante o trimestre, bem como a aquisição do empréstimo para compra de um novo terreno.



Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ MIL)

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	46	363
Custo de incorporação e venda de imóveis	(33)	0
LUCRO BRUTO	13	363
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Resultado de equivalência patrimonial		
Despesas gerais e administrativas	(1.144)	(1.842)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(107)	141
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS	(1.238)	(1.338)
Receita financeira	209	16
Despesa financeira	(285)	(134)
RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	(76)	(118)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.314)	(1.456)
Corrente	(22)	
Diferido		(13)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(1.336)	(1.469)
PREJUÍZO NO PERÍODO ATRIBUÍVEL A		
Acionistas controladores	(1.329)	(1.472)
Acionistas não controladores	(7)	3
	(1.336)	(1.469)
Prejuízo básico por ação (em reais)		
Prejuízo diluído por ação (em reais)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVOS (R\$ MIL)

ATIVO	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	7	2.012
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.147	1.460
Contas a receber de terceiros	4	4
Mútuos a receber – partes relacionadas		
Valores a receber – partes relacionadas		1.464
Imóveis a comercializar	19.847	15.193
Adiantamentos		
Impostos e contribuições a compensar	114	290
Outros ativos	526	598
	<u>21.645</u>	<u>21.021</u>
NÃO CIRCULANTE		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.628	2.079
Imóveis a comercializar	80.583	78.046
Depósitos Judiciais	452	4.379
Outros ativos	780	-
	<u>83.444</u>	<u>84.504</u>
Investimentos em controladas e coligadas		
Imobilizado	625	617
Intangível	140	111
	<u>765</u>	<u>728</u>
Ativo não Circulante	<u>84.209</u>	<u>85.232</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>105.853</u>	<u>106.253</u>

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVOS (R\$ MIL)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
CIRCULANTE		
Cessão de créditos imobiliários	693	626
Empréstimos e Financiamentos	4.834	4.794
Provisões tributárias	326	127
Impostos com recolhimentos diferidos		281
Contas a pagar - terceiros	5.636	4.761
Valores a pagar – partes relacionadas		-
Passivos de Arrendamento	126	171
Obrigação por aquisição de imóveis	3	-
Outros passivos	315	309
	<u>11.933</u>	<u>11.069</u>
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e Financiamentos	6.264	5.041
Passivos contingentes	3.238	6.546
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.021	1.016
Contas a pagar - terceiros	3.934	3.844
Adiantamento de clientes	1.356	-
Passivos de Arrendamento	-	146
Outros passivos	21	-
	<u>15.834</u>	<u>16.593</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27
Prejuízos acumulados	(44.565)	(44.072)
Patrimônio líquido atribuído à controladora	<u>78.111</u>	<u>78.604</u>
	<u>(26)</u>	<u>(13)</u>
	<u>78.085</u>	<u>78.591</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u><u>105.853</u></u>	<u><u>106.253</u></u>

Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL)

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo após o imposto de renda e contribuição social	(1.336)	(1.469)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações (inclusive stands)	94	75
Provisão / reversão para perda esperada para risco de crédito	-	2
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Impostos diferidos	-	13
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	554	-
Reversão arrendamento	(52)	-
Provisões para contingências	61	(542)
Ajuste a valor presente	2	4
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	372	(172)
Imóveis a comercializar	(1.778)	(11.639)
Adiantamentos	-	39
Depósitos Judiciais	-	(44)
Impostos e contribuições a compensar	46	(166)
Outros ativos	(143)	(1)
Aumento / (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a receber – terceiros		
Contas a pagar – terceiros	1.000	4.494
Provisões tributárias	55	(35)
Adiantamentos de clientes	265	-
Outros	(83)	78
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(943)	(9.363)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	47	53
Dividendos a receber	-	-
Redução de capital	-	(24)
Mútuos e Partes Relacionadas a pagar	-	(1.270)
Amortização mútuos a pagar partes relacionadas	-	-
Mútuos e Partes Relacionadas a receber	-	-
Caixa líquido gerado / (consumido) pelas atividades de investimento	47	(1.241)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Ingresso de empréstimos e financiamentos	-	9.835
Cessão de créditos imobiliários	429	-
Amortização de arrendamentos	(9)	(45)
Amortização de empréstimos	(346)	-
Caixa líquido gerado / (utilizado) nas atividades de financiamento	73	9.790
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(823)	(814)
Caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes no início do período	830	2.826
Caixa e equivalentes no final do período	7	2.012
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(823)	(814)

Comentário do Desempenho

AVISOS LEGAIS

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Em atendimento às Resolução CVM nº 162, da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Mazars Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

Esta apresentação contém certas declarações futuras e informações relacionadas à Fica Empreendimentos Imobiliários que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à performance, negócios e eventos futuros. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos possam se diferenciar de modo relevante de planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade à Resolução CVM nº 162, a Companhia vem declarar que não possui com seus auditores independentes, Forvis Mazars Auditores Independentes, qualquer tipo de contrato de prestação de serviços de consultoria ou outros serviços que não os de auditoria externa caracterizando, assim, a inexistência de conflito de interesses ou o comprometimento da objetividade desses auditores em relação ao serviço contratado.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Fica" ou "Companhia"), com sede na Av. Santo Amaro, 48, conj. 62 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, CEP 04.506-000, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo - B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código de negociação FIEI3. A alteração da razão social está alinhada com as perspectivas e propósito da nova gestão, iniciada em 2021.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas abrangem a Companhia e suas controladas em conjunto que têm como objeto social a aquisição de imóveis de qualquer natureza para venda, desenvolvimento, investimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas por meio de terceiros, podendo, ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada.

1.1. Continuidade das atividades operacionais

A Administração da Companhia avaliou cuidadosamente a capacidade de continuidade de seus negócios para o próximo exercício. Embora a gestão do caixa se mantenha em um momento sensível, recentemente houve a entrada significativa de recursos para o momento atual da Companhia que trouxe maior tranquilidade financeira para o curto prazo.

Recentemente, foram adotadas medidas relevantes para reforço do capital de giro, com a captação de recursos suficientes para suportar as operações em curso por período adequado. Esse movimento, aliado ao trabalho diligente da gestão em encontrar soluções que viabilizem um crescimento relevante e sustentável, e à operação de combinação de negócios já amplamente divulgada em comunicados e matérias, reflete o atual momento de virada da Companhia.

Adicionalmente, seguimos atentos aos fatores macroeconômicos, tais como taxa de juros, inflação, ambiente político e eventuais impactos externos. A Companhia possui a opcionalidade de requerer aportes de capital de seus acionistas caso venha a ser necessário, contudo, no momento, essa medida não se mostra requerida. A Administração não possui conhecimento de incertezas significativas que possam comprometer a continuidade operacional no horizonte atual.

Retomada da lucratividade

Embora a Companhia e suas controladas tenham apresentado prejuízo do período de R\$ 1.329, na controladora e no consolidado, o processo de retomada de lucratividade encontra-se estruturado em quatro frentes principais:

Lançamentos e vendas em andamento – SPE 42 (SP)

Em 19 de outubro de 2024, a Companhia lançou o empreendimento Livre Alto da Boa Vista, por meio da SPE 42, com início imediato das vendas. O projeto prevê a necessidade de alienação mínima de cerca de 20% das unidades para atingimento da demanda mínima exigida pelo banco financiador, patamar que deve ser atingido até setembro de 2025. A partir desse marco, a Companhia poderá iniciar as obras e, consequentemente, acessar o primeiro fluxo de capital proveniente do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Nova expansão estratégica – SPE 40 (SP)

A Companhia encontra-se em fase final de negociação para definição de um parceiro estratégico no projeto SPE 40, também em São Paulo, em excelente localização. Trata-se de um empreendimento com potencial semelhante ao da SPE 42, que reforçará o portfólio de lançamentos e contribuirá de forma significativa para o resultado futuro.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Combinação de Negócios

Avançamos de forma consistente na conclusão da operação de combinação de negócios com companhia relevante do setor, conforme já divulgado ao mercado. Essa transação possui caráter transformacional para a Companhia, pois além de agregar escala e diversificação, envolve uma Empresa que já estava preparada para um IPO, com governança estruturada e reconhecida como exímia operadora do programa Minha Casa Minha Vida. Embora ainda não possamos divulgar impactos financeiros em números, trata-se de um movimento estratégico de grande relevância, capaz de elevar a Companhia a um novo patamar competitivo no setor imobiliário.

Projeto Green Ville (RJ)

A Companhia também avança no processo de aprovação do Projeto Green Ville, no Rio de Janeiro, em terreno de aproximadamente 2,9 milhões de m², principal ativo que compõe o patrimônio líquido da empresa e que foi âncora do IPO. O empreendimento terá sua primeira fase iniciada com cerca de 740 unidades, representando um marco histórico para a Companhia e uma alavanca relevante de geração de valor nos próximos ciclos. Atualmente, o projeto encontra-se em fase avançada de aprovação junto aos órgãos competentes.

Perspectivas

Com a base de capital de giro reforçada e um portfólio de iniciativas estratégicas em execução, a Companhia enxerga um ciclo consistente de geração de valor. A combinação de lançamentos em São Paulo, a entrada em operação do projeto Green Ville no Rio de Janeiro e a conclusão da combinação de negócios representam vetores sólidos de retomada da lucratividade, diversificação de riscos e consolidação da posição da Companhia no mercado imobiliário.

1.2. Aprovação das informações financeiras intermediárias

As informações financeiras intermediárias foram aprovadas e autorizadas pela administração da Companhia em 27/08/2025.

2. Políticas contábeis materiais e base de preparação

2.1. Base de apresentação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

As informações financeiras intermediárias consolidadas e individuais da Companhia ("informações financeiras intermediárias") foram preparadas e estão apresentadas de acordo com a IAS 34/CPC 21 - Demonstração Intermediária, dos padrões internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards - "IFRS") emitidos pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Estas normas incluem a Orientação "OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras" no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC).

Todas as informações relevantes das informações financeiras intermediárias, e apenas essas informações, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia.

As informações financeiras intermediárias foram preparadas para atualizar os usuários sobre os eventos e transações relevantes ocorridas no período e devem ser analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. As políticas contábeis, estimativas e julgamentos contábeis, gestão de risco e métodos de mensuração são os mesmos que aqueles adotados na elaboração da última demonstração financeira anual.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A preparação de informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, estão divulgadas na demonstração financeira anual da Companhia.

No trimestre findo em 31 de março de 2025, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis que tenham impacto relevante nas operações da Companhia.

Adicionalmente, com base no julgamento e premissas adotados pela diretoria, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Todas as informações relevantes próprias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Companhia em sua gestão, conforme OCPC 07.

2.2. Moeda Funcional

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todos os saldos apresentados em Reais foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Políticas contábeis materiais

Empréstimos e Financiamentos

Todos os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual se toma uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou liquidadas. A Companhia utiliza a data de liquidação como critério de contabilização.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidá-los em base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

Considerando as características contratuais e o modelo de negócio utilizado pela Companhia, todos os empréstimos e financiamentos, em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, estão classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras:

	Controladora	Consolidado		
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1	139	7	217
Aplicações financeiras (i)	-	613	-	613
Total	1	752	7	830

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Correspondem a certificados de depósito bancário (CDBs) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, nos exercícios findos em 31 de março de 2025.

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

Representado pelo saldo das contas a receber de unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	9.876	10.248
Provisão para risco de crédito (a)	(7.101)	(7.101)
Total	2.775	3.147
Circulante	1.147	1.296
Não Circulante	1.628	1.851

Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Valores vencidos		
Vencidos até 30 dias	56	60
Vencidos de 31 a 120 dias	79	83
Vencidos há mais de 120 dias	6.646	7.010
Total	6.781	7.153
A vencer		
2024	-	1.248
2025	1.435	823
A partir de 2026	1.660	1.024
Total	3.095	3.095
Total de vencidos e a vencer	9.876	10.248

(a) A Companhia e suas controladas revisam periodicamente sua provisão para risco dos créditos oriundos de promessas de compra e venda, representada majoritariamente por vendas do empreendimento Link, cuja movimentação está demonstrada a seguir:

	31/03/2025	31/12/2024
Saldos no início do exercício:	(7.101)	(7.102)
(Adições) / Reversões	-	1
Saldos no final do exercício:	(7.101)	(7.101)

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques de imóveis a comercializar (consolidado) está apresentada a seguir:

Empresa	Empreendimento	31/03/2025	31/12/2024
0004 - Fica_0001-46 SP. (b)	Holding	76.584	76.584
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (a)	Link Office Mall & Stay	109	110
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (b)	Daltro Santos 02	2.187	2.187
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (b)	Daltro Santos 01	1.211	1.211
CR2 Empreendimentos SPE 42 SP Ltda. (b)	Livre Alto da Boa Vista	17.582	16.653
Outros gastos com terrenos (c)	-	2.757	1.907
Total		100.430	98.652

- (a) Unidade imobiliária concluída.
- (b) Estoque de terrenos.
- (c) Gastos relacionados a terrenos que a Companhia está avaliando para futura compra. Estes custos de novos terrenos são das SPEs CR2 Empreendimentos SPE 39 e CR2 Empreendimentos SPE 40.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	-	-	110	110
Estoque de terrenos	76.584	76.584	100.320	98.542
Total	76.584	76.584	100.430	98.652
Circulante	-	-	19.847	18.159
Não circulante	76.584	76.584	80.583	80.493

6. Operações com partes relacionadas

6.1. Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital não possuem cláusulas de atualização ou de juros e são capitalizados, em média, em até 12 meses a partir de seu aporte, podendo, em alguns casos exceder esse prazo. Eles estão assim compostos:

Ativo - controladora

Descrição	31/03/2025	31/12/2024
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	-	2.236
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	-	196
Total	-	2.432
Não Circulante	-	2.432

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo – consolidado

Descrição	31/03/2025	31/12/2024
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	698	698
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i)	323	323
Total	1.021	1.021
Não Circulante	1.021	1.021

(i) Refere-se a adiantamentos para futuro aumento de capital feitos por acionistas minoritários, sem relação com a controladora.

6.2. Valores a receber e a pagar de partes relacionadas

A Companhia reclassificou os valores apresentados abaixo, que anteriormente estavam classificados como "mútuos – partes relacionadas" nas notas explicativas 6.3 e 6.4, pois trata-se de pagamentos e recebimentos entre as Cias do grupo para arcar com as operações diárias até que se obtenha recurso para quitação ou assunção do saldo pela Controladora.

Essas transações entre partes relacionadas têm como objetivo o apoio financeiro às operações até que sejam obtidas linhas de crédito específicas para a produção e estão assim compostas:

Ativo - controladora

Descrição	31/03/2025	31/12/2024
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	2.236	
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	196	
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	800	800
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	224	-
CR2 Construções Empreendimentos Ltda	5	-
CR2 SPE 39 Empreendimentos Ltda	302	-
CR2 SPE 40 Empreendimentos Ltda	820	-
CR2 SPE 42 Empreendimentos Ltda	4.760	-
CR2 SPE 43 Empreendimentos Ltda	148	-
CR2 SPE 44 Empreendimentos Ltda	200	-
CR2 SPE 51 Empreendimentos Ltda	17	-
Total	9.707	800
Circulante	-	800
Não Circulante	9.707	-

Reduções de capital já deliberadas e não pagas devido ao fluxo de caixa das SPE.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo – controladora

Descrição	31/03/2025	31/12/2024
CR2 SPE 09 Empreendimentos Ltda	4.973	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda	2.201	-
CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda	376	-
CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda	341	-
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda	181	-
Total	8.072	-
Não Circulante	8.072	-

6.3. Mútuos - partes relacionadas

A Companhia até 31 de dezembro de 2024 possuía mútuos com controladas que foram reclassificados como “partes relacionadas” demonstrado em nota explicativa 6.2:

Ativo – controladora

Descrição	31/03/2025	31/12/2024
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	222
CR2 Construções Ltda.	-	5
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	-	-
SPE 39 SP Empreend. Ltda.	-	301
SPE 51 SP Empreend. Ltda.	-	17
SPE 40 SP Empreend. Ltda.	-	591
SPE 42 SP Empreend. Ltda.	-	3.986
SPE 43 SP Empreend. Ltda.	-	148
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	-	200
Total	-	5.470
Não circulante	-	5.470

A seguir a movimentação dos mútuos no exercício findo 31 de março de 2025:

	31/03/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	5.470	2.462
Ingressos	-	5.210
Encargos	-	3
Transferência entre contas	(5.470)	-
Amortização	-	(2.205)
Saldo final	-	5.470

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6.4. Mútuos - partes relacionadas

Descrição	31/03/2025	31/12/2024
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	-	378
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	-	181
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	4.971
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	-	1.684
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	32
Total	-	7.246

A seguir a movimentação dos mútuos no exercício findo 31 de março de 2025:

	31/03/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	7.246	6.452
Ingressos	-	1.421
Encargos	-	-
Transferência entre contas	(7.246)	-
Amortização	-	(627)
Saldo final	-	7.246

6.5. Dividendos a receber

Ativo – controladora

Descrição	31/03/2025	31/12/2024
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	640	640
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	228	228
Total	868	868

7. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Créditos por avais e fianças honradas (a)	-	-	196	196
Adiantamentos a fornecedores	354	353	363	362
Despesas comerciais a apropriar	-	-	704	554
Seguros a apropriar	42	49	42	49
Demais ativos	2	-	2	2
Total	398	402	1.307	1.163
Circulante	398	402	527	534
Não circulante	-	-	780	629

Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade, dependendo do acordo com o adquirente. Não houve créditos recuperados no exercício findo em 31 de março de 2025.

8. Investimentos

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia faz a avaliação dos seus investimentos em suas controladas pelo método de equivalência patrimonial. Os ganhos e perdas dos resultados são apresentados na Demonstração de Resultado da Companhia como resultado de equivalência patrimonial.

8.1. Investimentos em controladas e coligadas

8.1 (a) Movimentação dos investimentos

Período findo em:	Saldo inicial	Outros (i)	Resultado de equivalência	Saldo final
31/12/2024	4.543	9	(1.989)	2.563
31/03/2025	2.563	1	(555)	2.009

R\$ 9 relativo à movimentação SPE 51 no consolidado em 2024 e R\$ 1 relacionados a arrendamento.

8.1 (b) Dados dos investimentos

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do período
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	5.595	2.559	3.037	5
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	1.332	(1.333)	
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	2.978	1.034	1.944	(31)
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	338	317	22	(60)
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	2.500	1.630	870	(15)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	185	157	28	-
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	1.531	2.081	(550)	-
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	848	366	482	-
CR2 Construções Ltda.	1	5	(4)	-
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	272	301	(29)	-
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	1.434	1.443	(9)	45
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	18.297	21.775	(3.478)	(496)
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.	140	148	(8)	-
CR2 Empreendimentos SPE-44 SP Ltda.	247	266	(19)	(3)
CR2 Empreendimentos SPE-51 SP Ltda.	24	17	7	-
Total	34.390	33.431	960	(555)

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.1 (c) Movimentação dos investimentos

	Participação		Equivalência Patrimonial (controladora)		Investimentos e Provisão para perda	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100%	100%	0	6	(1.333)	(1.333)
CR2 Construções Ltda.	100%	100%	-	(43)	(4)	(4)
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	70%	70%	-	(12)	(551)	(551)
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	70%	70%	-	(1)	481	481
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90%	90%	(60)	23	24	84
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	100%	100%	(15)	665	871	886
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	100%	100%	-	(5)	(28)	(28)
CR2 Empreendimentos SPE-51 SP Ltda.	100%	100%	-	(1)	7	7
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	100%	100%	45	(32)	(11)	(56)
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	100%	100%	(496)	(2.909)	(3.478)	(2.982)
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda.	100%	100%	-	(5)	(8)	(8)
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100%	100%	5	206	3.037	3.032
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	100%	100%	(31)	141	1.944	1.975
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100%	100%	-	(7)	26	26
CR2 Empreendimentos SPE-44 SP Ltda.	100%	100%	(3)	(15)	(19)	(16)
Outros	0%	0%	-	-	-	(1)
Mais-valia de terrenos em combinação de						
negócios - SPE 34 e SPE 35	0%	0%	-	-	1.051	1.051
Total			(555)	(1.989)	2.009	2.563
Investimentos					7.441	7.542
Provisão para perdas com investimentos					(5.432)	(4.979)

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Imobilizado e intangível (Consolidado)

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas estão demonstrados nas tabelas a seguir:

	Taxas médias depreciação e amortização	Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024
Imobilizado		1.247	1.300
Imobilizado de uso			
Benfeitorias e sistema de segurança	1,67% a.m.	5	5
Móveis e equipamentos de uso	0,83% a.m.	142	143
Sistema de processamento de dados	1,67% a.m.	121	121
Estande de Vendas (i)	Prazo de uso	361	361
Ativo de direito de uso			
Imóveis (ii)	3,47% a.m.	618	670
Intangível		216	210
Intangível - softwares	Prazo da licença	216	210
Depreciação e amortização		(698)	(604)
Total		765	906

- (i) Estande da SPE 42 em funcionamento.
- (ii) Referente a locação de imóveis para escritório iniciada em março de 2023. Os saldos de passivos de arrendamento estão apresentados na Nota 10.2. Taxa de amortização baseada no prazo médio dos contratos de locação dos imóveis.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.1. Movimentação no consolidado relativa ao exercício findo em 31 de março de 2025

Consolidado	31/12/2024	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	31/03/2025
Imobilizado	772	(53)	(94)	625
Imobilizado de uso				
Benfeitorias e sistema de segurança	7	-	(1)	6
Móveis e equipamentos de uso	95	-	(51)	44
Equipamentos de informática	40	-	(14)	26
Estande de Vendas	362	-	(27)	335
Ativo de direito de uso				
Imóveis	144	(53)	(1)	90
Imóveis (custos iniciais)	124	-	-	124
Intangível	134	6	-	140
Intangível – softwares	134	6		140
Total	906	(47)	(94)	765

Movimentação no consolidado relativa ao exercício findo em 31 de março de 2024

Consolidado	Saldo em 31/12/2023	Adições/ (Baixas)	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2024
Imobilizado	727	(44)	(66)	617
Imobilizado de uso				
Benfeitorias e sistema de segurança	11	(9)	(1)	1
Móveis e equipamentos de uso	162	(34)	(2)	126
Equipamentos de informática	64	-	(5)	59
Estande de Vendas	11	(1)	-	10
Ativo de direito de uso				
Imóveis	355	-	(58)	297
Imóveis (custos iniciais)	124	-	-	124
Intangível	129	(9)	(9)	111
Intangível - softwares	129	(9)	(9)	111
Total	856	(53)	(75)	728

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Contas a pagar, adiantamentos e passivos de arrendamento

10.1. Contas a pagar - terceiros

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Distratos a pagar (a)	-	-	628	628
Parcelamentos tributários	150	63	166	79
Outras despesas administrativas a pagar	58	55	59	56
Outorga Onerosa (c)	-	-	531	-
Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (b)	2.800	2.800	6.616	6.815
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	568	495	1.570	990
Total	3.576	3.413	9.570	8.568
Circulante	3.466	3.367	5.636	4.497
Não circulante	110	46	3.934	4.071

- (a) Distratos referentes ao empreendimento Link a serem pagos que estão em negociação / discussão judicial.
- (b) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34, SPE 35 e pela aquisição do terreno SPE 42. Na permuta da SPE 34 prevê a entrega de 12 unidades até 30 de outubro de 2025 e na SPE 35 estava previsto 13 unidades até 30 de dezembro de 2024, porém a SPE 35 está em negociação judicial e a SPE 34 está em fase inicial para impetração de negociação via judicial.
- (c) Na permuta da SPE 42 serão entregues 1 unidade imobiliária e 1 loja comercial até 30 de março de 2027.
- (d) Outorga onerosa da controlada SPE 40.

10.2. Passivos de arrendamento

As obrigações de arrendamento e as parcelas a vencer dos contratos elegíveis ao CPC 06 (R2) (IFRS 16) estão compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Obrigações de Arrendamento				
Contratos de locação - Imóveis	129	190	129	190
AVP contratos de locação a pagar	(3)	(5)	(3)	(5)
Total	126	185	126	185
Circulante	126	158	126	158
Não circulante	-	27	-	27

Em 2025, o contrato de locação do imóvel da sede de São Paulo sofreu renegociação e a Companhia obteve um desconto de R\$ 52 apresentado na movimentação como “Reversões de arrendamento”.

A movimentação do passivo de arrendamento é a seguinte:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	185	358
Reversões de arrendamento	(52)	(128)

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Pagamentos efetuados	(9)	(37)
Juros reconhecidos no resultado do período	2	(8)
Saldo final	126	185

A duração do contrato do imóvel de São Paulo é até 28 de fevereiro de 2026.

O cronograma de pagamentos das Obrigações de arrendamento está apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Em atraso	19	-	19	-
Até 30 dias	9	14	9	14
Entre 31 e 90 dias	28	41	28	41
Entre 91 e 365 dias	73	109	73	109
Entre 01 e 02 anos	-	27	-	27
Total	129	190	129	190

10.3. Adiantamento de clientes

Para o empreendimento ‘Livre Alto da Boa Vista’, prevalecem os mesmos critérios de apropriação, sendo as receitas reconhecidas conforme a evolução da obra (POC) e somente após o cumprimento da cláusula suspensiva. Até que esta condição prevista no memorial de incorporação seja atendida, os valores recebidos são classificados contabilmente como adiantamento de clientes.

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Adiantamento de clientes	1.356	1.091
Total	1.356	1.091
Não circulante	1.356	1.091

11. Provisão para passivos contingentes

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

As contingências classificadas como perda provável bem como os depósitos judiciais a elas vinculados, estão apresentadas como segue:

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado		Contingências	
	Depósitos judiciais			
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Causas cíveis (a)	450	450	3.238	3.177
Causas tributárias	2	2	-	-
Total	452	452	3.238	3.177
Não circulante	452	452	3.238	3.177

(a) A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras.

Em 31 de março de 2025, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

	Controladora	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2024
Causas cíveis (b)	131	108	1.670
Total	131	108	1.670

(b) A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras.

A seguir o detalhamento consolidado dos processos:

Empresa	Vara Cível	Vara Federal	Juizado Especial	Vara Trabalho	Total
CR2 CAMPINHO EMPREENDIMENTOS LTDA	292	-	-	-	292
CR2 JARDIM PARADISO EMPREENDIMENTOS LTDA	124	35	-	-	159
CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-12 LTDA	2	345	-	-	347
CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA	1.501	30	30	-	1.561
CR2 VALQUEIRE EMPREENDIMENTOS LTDA	30	-	-	-	30
FICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	31	-	-	100	131
				Total Geral	2.520

12. Empréstimos e financiamentos

De acordo com o contrato, os valores pagos em atraso sofrerão a incidência, desde a data do vencimento até o efetivo pagamento, dos seguintes encargos: (i) atualização monetária pelo IPCA; (ii) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, aplicados pro rata die; (iii) juros remuneratórios nas mesmas taxas pactuadas na operação de crédito ora negociada, também pro rata die; e (iv) multa moratória irredutível de 2% (dois por cento) sobre o montante total em atraso.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado							Posição em	
Instituição financeira	Modalidade	Data da captação	Data de vencimento	Garantias	Juros e encargos (a.a.)	Valor captado	31/03/2025	31/12/2024
INCO SEP	Cédula de Crédito Bancário (CCB)	08/10/2024	21/04/2027	Diretos creditórios e alienação fiduciárias de cotas e imóveis	100% do CDI + 6,5% a.a.	10.870	11.438	11.270
Custo de Transação							(340)	(380)
							11.098	10.890
Circulante							4.834	4.667
Não Circulante							6.264	6.223

A movimentação dos empréstimos da Companhia e suas controladas no período de 03 (três) meses findos em 31 de março de 2025, é como segue:

Instituição financeira	31/12/2024	Principal	Juros e encargos		31/03/2025
		Pagamentos	Adições	Transferências	
Empréstimos captados	10.870	(346)	-	-	10.524
Juros contrato	400	-	514	-	914
Custo com captação de empréstimos	(380)	-	-	41	(340)
	10.890	(346)	514	41	11.098

13. Patrimônio líquido

13.1. Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro 2024 é de R\$ 122.649, representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

13.2. Resultado por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito através da divisão do resultado do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias e preferenciais da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/03/2025	31/03/2024
Numerador básico		
Prejuízo do exercício atribuído aos acionistas da Companhia	(1.329)	(1.472)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	(0,55)	(0,61)
Resultado diluído por ação – em Reais	(0,55)	(0,61)

14. Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis (Consolidado)

As receitas por incorporações e venda de imóveis e custo de incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	76	377
Receita operacional bruta	76	377
Tributos sobre vendas	(30)	(14)
Receita líquida	46	363
Custo das unidades vendidas	(33)	-
Lucro bruto	13	363

15. Despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(182)	(121)	(182)	(473)
Despesas comerciais	-	(1)	(256)	(1)
Gastos gerais administrativos	(302)	(139)	(389)	(307)
Serviços prestados por terceiros	(86)	(470)	(86)	(485)
Depreciação e amortização	(67)	(75)	(94)	(75)
Despesas tributárias	(19)	(5)	(23)	(30)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	(114)	(471)	(114)	(471)
Total	(770)	(1.282)	(1.144)	(1.842)

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Outras (Despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Provisão para contingências	-	-	(61)	195
Outras receitas operacionais	-	21	-	21
Recuperação de despesas (a)	-	-	54	-
Despesas de Condomínio e IPTU de unidades prontas	-	-	(100)	(11)
Outras despesas operacionais	(1)	(63)	-	(64)
Total	(1)	(42)	(107)	141

(a) Reversão de despesas de notas fiscais baixadas.

17. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receitas financeiras				
Aplicações financeiras	6	13	6	16
Juros de ajuste a valor presente.	-	-	199	-
Outras receitas financeiras	2	-	4	-
	8	13	209	16
Despesas Financeiras				
Custo de transação sobre empréstimos	-	-	(41)	(23)
Juros sobre empréstimos	-	-	-	(100)
Juros correção monetária	-	-	(210)	-
Descontos concedidos	-	-	(20)	-
Outras despesas financeiras	(11)	(9)	(15)	(11)
	(11)	(9)	(285)	(134)
Resultado financeiro, líquido	(3)	4	(76)	(118)

18. Tributação

18.1. Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

A seguir apresentamos a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de março de 2025 e de 2024:

Imposto de renda e contribuição social diferidos - não registrados

Em 31 de março de 2025, a o prejuízo fiscal acumulado era de R\$ 164.061 (R\$ 157.677 em março de 2024), para os quais, a Companhia não constituiu imposto diferido em virtude da incerteza de realização lucros futuros tributáveis. Em 31 de dezembro de 2024, a o prejuízo fiscal acumulado era de R\$162.591.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18.1 (a) Imposto de renda e contribuição social – Controladora

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real. A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/03/2025	31/03/2024
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(1.329)	(1.472)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	452	500
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	(189)	(51)
Outros	-	(12)
Prejuízos fiscais	(263)	(437)
Efeito Lucro Presumido/RET		
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-
IRPJ e CSLL Corrente	-	-
IRPJ e CSLL Diferido	-	-
Alíquota Efetiva (%)	0,0%	0,0%

18.1 (b) Imposto de renda e contribuição social – Consolidado

As controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido e algumas também no Regime Especial de Tributação (RET). A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Receita de venda – Lucro Presumido	521	58
Receita financeira	7	97
Outras receitas	-	-
Total receita	528	155
B. cálculo - Imp. Renda - 32% e 8%	48	102
B. cálculo - Contr. Social - 32% e 12%	69	104
IRPJ - 15%	(7)	(15)
Adicional IRPJ - 10%	4	10
CSLL - 9%	(6)	(9)
	(9)	(15)
Receita de vendas RET	663	234
RET IRPJ - 1,26%	(8)	(3)
RET CSLL - 0,66%	(4)	(2)
Ajuste RET 2023	-	20
	(13)	16
Total	(22)	

19. Remuneração dos administradores e empregados

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária (AGO), de 30 de abril de 2024, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) Até 31 de março de 2025, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 114 e R\$ 471 em 31 de março de 2024.

Essas remunerações são assim compostas:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Conselho de Administração		
Remuneração-base	72	96
Diretoria		
Remuneração-base	42	375
Gratificações a Administradores		-
Total	114	471

20. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas não realizam operações com instrumentos financeiros derivativos e com caráter especulativo e fazem a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

Controladora

	31/03/2025		31/12/2024	
	Custo amortizado	Total	Custo amortizado	Total
Ativo		10.106		7.424
Caixa e equivalentes de caixa	1	1	752	752
Mútuos a receber – partes relacionadas	-	-	5.470	5.470
Valores a receber – partes relacionadas	9.707	9.707	800	800
Outros ativos	398	398	402	402
Passivo		3.702		10.923
Contas a pagar - terceiros	3.576	3.576	3.413	3.413
Mútuos a pagar partes relacionadas	-	-	7.246	7.246
Passivos de Arrendamento	126	126	185	185
Outros passivos	0	-	79	79

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado

	31/03/2025		31/12/2024	
	Custo amortizado	Total	Custo amortizado	Total
Ativo				5.287
Caixa e equivalentes de caixa	7	7	830	830
Clientes por incorporação e venda de imóveis	2.775	2.775	3.147	3.147
Contas a receber de terceiros	4	4	4	4
Outros ativos	1.306	1.306	1.306	1.306
Passivo	-	23.182		21.423
Cessão de créditos imobiliários	693	693	264	264
Empréstimos e Financiamentos	11.098	11.098	10.890	10.890
Contas a pagar - terceiros	9.570	9.570	8.568	8.568
Passivos de Arrendamento	126	126	185	185
Adiantamento de clientes	1.356	1.356	1.091	1.091
Obrigação por aquisição de imóveis	3	3	4	4
Outros passivos	336	336	421	421

20.1. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Títulos de Renda Fixa, e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente a CDI.

20.2. Concentração de risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia e suas controladas a concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real do imóvel correspondente.

20.3. Valor justo de instrumentos financeiros

A Companhia não possui, em 31 de março de 2025, instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

20.4. Custo amortizado

Ativo: Mantido para o recebimento dos fluxos de caixa contratuais até a conclusão da obra, exclusivamente para o pagamento do principal e dos juros em datas específicas. A mensuração é realizada pelo método da taxa efetiva de juros.

Passivo: Classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo, deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20.5. Análise de sensibilidade

Conforme requerido pelo CPC 40, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros considerado relevante pela Administração, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período.

A Companhia realizou uma análise de sensibilidade dos principais riscos associados aos seus instrumentos financeiros, considerando, principalmente, as variações nos índices de inflação (INCC e IGP-M) e na taxa de juros (CDI/SELIC, devido à similaridade entre os índices, e TR).

Com base nas projeções do CDI e do INCC divulgadas pelo Banco Central do Brasil por meio do relatório Focus, bem como nas cotações de ações disponibilizadas pela B3, a Companhia utilizou essas informações para definir o cenário provável. Além disso, foram calculados cenários alternativos com variações positivas e negativas de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos.

O cenário provável adotado corresponde às projeções mencionadas, ou seja, à expectativa do Banco Central do Brasil para o CDI e à expectativa do Itaú para o INCC. A seguir, apresenta-se o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 20%
CDI	7,13%	11,25%	15,00%	18,75%	22,50%
INCC	3,09%	4,70%	6,26%	7,83%	9,39%
TR	0,55%	0,61%	0,81%	1,01%	1,22%
IGP-M	2,42%	3,65%	4,87%	6,09%	7,31%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	31/03/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 20%
CDI	(11.098)	(791)	(1.249)	(1.665)	(2.081)	(2.497)
IGP-M	2.649	64	97	129	161	194
Sem indexador	7	-	-	-	-	-

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	31/03/2025	CDI	INCC	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa	3	7	-	-	-	-	7
Contas a receber	4	2.775	-	-	-	2.775	-
Total de ativos com riscos financeiros		2.782	-	-	-	2.775	7
Passivos de arrendamentos	10.2	126				126	-
Empréstimos	12	11.098	11.098	-	-	-	-
Total de passivos com riscos financeiros		11.224	11.098	-	-	126	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		(8.442)	(11.098)	-	-	2.649	7
Caixa e equivalente de caixa	3	830	613	-	-	-	217
Contas a receber	4	3.147	-	-	-	3.147	-
Total de ativos com riscos financeiros		3.977	613	-	-	3.147	217
Passivos de arrendamentos	10.2	185				185	-
Empréstimos	12	10.890	10.890	-	-	-	-
Total de passivos com riscos financeiros		11.075	10.890	-	-	185	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		(7.098)	(10.277)	-	-	2.962	217

21. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculam-se as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Esta aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios etc.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; (ii) de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Risco de taxa de juros

A Companhia e suas controladas possuem exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam a receita financeira decorrente das aplicações financeiras.

Notas Explicativas

Fica Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes e aplicações financeiras com instituições financeiras de primeira linha, previamente aprovadas pela Diretoria, com base na análise das taxas, visando à diversificação de riscos de crédito.

Com relação às contas a receber, a Companhia mitiga a exposição a riscos de crédito por meio da diversificação da base de clientes e da realização contínua de análises de crédito. Além disso, não há histórico relevante de perdas, uma vez que a recuperação dos produtos em casos de inadimplência durante o período de construção é assegurada por garantia real, representada pela unidade imobiliária. Em 31 de março de 2025 e 31 de março de 2024, não foi identificada qualquer concentração significativa de risco de crédito associado a clientes.

Risco de liquidez

Nas controladas da companhia o risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda das unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos

22. Seguros

A Companhia e suas controladas mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 31 de março de 2025 está demonstrada a seguir:

Tipo do seguro	Vigência	Importância segurada
Responsabilidade civil geral de Administradores	De 16/11/2024 a 16/11/2025	25.000

23. Eventos subsequentes

Conforme RCA do dia 05/05/2025 o Sr. Alberto Vicchi Junior Diretor Presidente e Financeiro passa a acumular os cargos do Sr. Fábio de Assis da Silva, então Diretor de Relação com Investidores e Operações após sua renúncia nesta data.

Aprovado pelo conselho através da RCA do dia 01/07/2025 a operação de empréstimo junto ao Banco Andbank S.A no valor de R\$ 12MM assinado em 07/07/2025.

Publicado no dia 13 de agosto de 2025 Fato Relevante comunicando ao mercado juntamente com a BRZ Empreendimentos e Construções S.A onde os administradores das Companhias celebraram, instrumento vinculante (“MOU”) estabelecendo as principais diretrizes e condições para potencial combinação de negócios das Companhias e unificação das suas respectivas bases acionárias em uma única companhia aberta.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Fica Empreendimentos Imobiliários S.A
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Fica Empreendimentos Imobiliários ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para o período de três meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBT TG 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Continuidade operacional

Chamamos atenção para a nota explicativa 1.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em 31 de março de 2025, em que a Administração apresenta os principais fatores que serão determinantes para a sua continuidade operacional. Embora tenha apresentado, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, prejuízos acumulados de R\$ 44.565 mil e prejuízo no período de R\$ 1.329 mil, a Companhia está trabalhando para a retomada das suas operações em condições normais, considerando os fatores que contribuirão para a recuperação da lucratividade e para a continuidade normal das suas operações. Esses eventos ou condições, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto de continuidade normal das operações da Companhia e de suas controladas, e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificações de valores de ativos, ou mesmo quanto aos valores e a classificação de passivos, que seriam requeridos na impossibilidade da Companhia e/ou de suas controladas continuarem operando. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado (DVA)

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34 - Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 27 de agosto de 2025

Forvis Mazars Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP023701/O-8

Paulo Alexandre Misse
Contador CRC 1SP268349/O-5

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações financeiras da Companhia e sobre o Relatório do auditor independente para fins do artigo 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da FICA Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de março de 2025.

São Paulo, 27 de agosto de 2025.

Alberto Vecchi Junior – Diretor Presidente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações financeiras da Companhia e sobre o Relatório do auditor independente para fins do artigo 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da FICA Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de março de 2025.

São Paulo, 27 de agosto de 2025.

Alberto Vecchi Junior – Diretor Presidente